

Nota van zienswijzen

ontwerp bestemmingsplan Orvelte

Nota van zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Orvelte

Aanleiding

Bij besluit van 17 februari 2015 hebben Burgemeester en Wethouders ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Orvelte en besloten om het plan, op grond van artikel 3.8 Wro jo. Art. 3:11 Awb. voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerp bestemmingsplan Orvelte heeft met ingang van 26 februari 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan er één na overleg met betrokkene is ingetrokken en door een andere afdeling in behandeling is genomen. De provincie heeft geen zienswijze ingediend, maar heeft wel verklaard in te kunnen stemmen met dit ontwerp bestemmingsplan.

In deze nota worden de zienswijzen samengevat en geeft de gemeente hierop een reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast worden er enkele ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, welke ook in deze nota worden benoemd.

Schriftelijke zienswijzen

De zienswijzen worden hieronder afzonderlijk samengevat en van een reactie voorzien. Wanneer de zienswijze leidt tot een aanpassing of wijziging in het ontwerpbestemmingsplan, wordt dit direct onder de betreffende zienswijze aangegeven.

Zienswijzen burgers en bedrijven

Indiener	Naam	Adres	Zaak
1	B. Wopereis, Van Westreenen BV	Varsseveldseweg 65d, 7131 JA, te Lichtenvoorde namens maatschap Dolfing, Schoolstraat 11 te Orvelte	489754
2	G. en I. Hoogeweg	Dorpsstraat 6, 9441 PD te Orvelte	490723
3	G. en L. Koolschijn	Dorpsstraat 4, 9441 PD te Orvelte	490738
4	P. en A. Nagtegaal	Dorpsstraat 11, 9441 PD te Orvelte	490722

1. B. Wopereis, Van Westreenen BV, Varsseveldseweg 65d, 7131 JA, Lichtenvoorde namens maatschap Dolfing, Schoolstraat 11 te Orvelte (8 april ingediend).

Clïënt exploiteert op het perceel Schoolstraat 11 aan de rand van Orvelte een agrarisch bedrijf. Het betreft hier een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouw-annex melkveebedrijf. In het vigerende bestemmingsplan is de locatie Schoolstraat 11 te Orvelte bestemd voor agrarische doeleinden. In het ontwerp bestemmingsplan Orvelte is de locatie bestemd als Wonen en is ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning een bouwvlak opgenomen. De bestemming wonen is in strijd met de vigerende bestemming alsmede met het huidige feitelijke agrarische gebruik. Clïënt kan zich dan ook niet vinden in de door u voorgestelde bestemming en wenst de huidige bestemming 'agrarisch grondgebonden' te handhaven. Daarnaast zijn er diverse aanwezige gebouwen en bouwwerken buiten het bestemmingsvlak of bouwvlak geplaatst. Namens cliënt verzoek ik u om een extra termijn om deze zienswijze te mogen aanvullende. Ook verzoek ik u om de bestemming voor de locatie Schoolstraat 11 te herzien en de bestemming agrarisch grondgebonden op te nemen.

Aanvulling op de zienswijze:

Het bedrijf is een gecombineerd bedrijf: ca. 75 melkkoeien met bijbehorend jongvee en een akkerbouwbedrijf met ca. 90 ha akkerbouwgrond. De verplaatsing van het bedrijf van de heren T. en L. Dolfing (Schoolstraat 8 en 11 te Orvelte) is tot nog toe niet gerealiseerd. De redenen hiervan zijn als volgt.

1. Voor het volledig nieuw te realiseren melkveebedrijf met ongeveer 150 melkkoeien en bijbehorend jongvee aan de Holsdiek (in het plan Buitengebied) is nog geen Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) vergunning verleend. Gelet op het feit dat hier sprake is van een nieuwbouwlocatie zonder bestaande rechten, is er sprake van een toename van de ammoniakdepositie op diverse N2000 gebieden in Drenthe. Daarom kan er op dit moment nog geen Nbwvergunning verleend worden. Mogelijk dat de PAS op korte termijn wel mogelijkheden biedt hiertoe.

2. De voorwaarden die vanwege het vervallen van het melkquotum worden gesteld aan het grondgebonden karakter van melkveebedrijven bemoeilijken de realisatie van het nieuwe melkveebedrijf. Naar verwachting kan er echter, gelet op de beschikbare huiskavel en akkerbouwgronden, worden voldaan aan deze extra voorwaarden met betrekking tot de weidegang van de koeien en bemesting van de gronden.

3. Een financieringsverzoek voor het verplaatsen van het bedrijf is nog niet in behandeling genomen door het wegvallen van het melkquotum en grondgebondenheidseisen, alsmede door het vooralsnog ontbreken van een Nbwvergunning.

Er is bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied geen directe koppeling gelegd tussen de nieuwbouwlocatie en de twee locaties in Orvelte. Ook zijn er geen concrete afspraken gemaakt of een overeenkomst opgesteld over het toekomstige gebruik van de locaties aan de Schoolstraat. In de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe locatie is alleen aangegeven dat in overleg met de gemeente gekeken zal worden naar een passende bestemming voor die locaties.

De familie L. Dolfing wonende op de locatie Schoolstraat 8 in Orvelte kan instemmen met de voorgenomen bestemming Gemengd met de aanduiding bed en breakfast en opslag/stalling. Na realisatie van de bedrijfsverplaatsing naar de Holsdiek kan de locatie namelijk ongewijzigd in gebruik blijven. De familie T. Dolfing wonende op de locatie Schoolstraat 11 kan niet instemmen met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Na verplaatsing van het bedrijf naar de Holsdiek zal het melkvee naar de Holsdiek gaan en dat deel van de milieuvergunning kan dan ook worden ingetrokken. Er zullen op Schoolstraat 11 geen pootaardappels geteeld worden waardoor er geen grootschalige gekoelde opslag van aardappels nodig is. Op deze locatie zal de akkerbouw tak van het bedrijf aanwezig blijven en dit zal eventueel wordt gecombineerd met een neventak in de vorm van zorg (bijv. een begeleid wonen, ouderzorg, zorgboerderij etc). Dit is niet mogelijk binnen de woonbestemming.

Wij verzoeken u dan ook om voor de locatie Schoolstraat 11 de bestemming grondgebonden agrarisch met de nadere aanduiding akkerbouwbedrijf op te nemen, om de zorgfunctie hier mogelijk te maken en om een bouwvlak op te nemen waarbinnen de bedrijfswoning en bijbehorende bedrijfsgebouwen en bouwwerken worden opgenomen. Hierbinnen kan vervolgens een duurzaam akkerbouwbedrijf met nevenfunctie worden geëxploiteerd. Door de beëindiging van de melkveetak wordt de hinder voor de omgeving sterk verminderd en wordt door de zorgfunctie de leefbaarheid in het dorp Orvelte vergroot.

Reactie gemeente

Voor het perceel Schoolstraat 11 is in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming opgenomen, en dit is in het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd in een Woonbestemming. De achtergrond hiervan is als volgt. Het agrarische bedrijf dat gevormd

wordt door de locaties aan de Schoolstraat 8 en 11, zit wat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het dorp en de eigendomssituatie van gronden eromheen betreft, op slot. Er kan gelet op het gebruik en eigendom van de belendende percelen en de milieuregels niet meer uitgebreid worden. Daarom is sinds 2009 gezocht naar een nieuwe bedrijfslocatie buiten het dorp waar het totale bedrijf zich heen kan verplaatsen. Deze is gevonden aan de Holsdiek, alwaar een volwaardige bedrijfskavel gevormd kan worden waarbij de omliggende gronden ook in eigendom of pacht zijn. Met deze verplaatsing kunnen, zo is gemotiveerd in de door het bedrijf zelf opgestelde ruimtelijke onderbouwing, beide locaties in het dorp opgeheven worden. Dit is ook maatschappelijk gezien een gewenste situatie. Ook is opgenomen dat de agrarische activiteiten hier dan beëindigd worden en nummer 11 als wonen met eventueel een zorgfunctie kan fungeren.

Er is hier dan ook sprake van bedrijfsverplaatsing, niet van nieuwvestiging van een bedrijf. Dit heeft ook gevolgen voor het beeld rondom de ammoniakrechten: er is al sprake van een zeker recht. Dit zal ook doorwerken in de nog te behandelen aanvraag om een Nbwvergunning.

Het bedrijf heeft om te kunnen verplaatsen destijds een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied Westerbork aangevraagd. Uiteindelijk is ervoor gekozen om de procedure voor de nieuwe locatie gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe op te laten lopen. Bij de vaststelling van laatstgenoemde plan is de nieuwbouwlocatie opgenomen. Evenwel is de bestemming voor de bestaande locaties in het dorp Orvelte abusievelijk niet met die procedure voor de nieuwe locatie meegenomen en zijn de bestaande locaties niet gewijzigd in een woonbestemming. Dit gebeurt nu alsnog binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Bovendien is de verwachting dat het bedrijf binnen de planperiode van het voorliggende plan Orvelte verplaatst zal worden. Derhalve is de agrarische bestemming niet langer opgenomen maar zijn de agrarische activiteiten onder het overgangsrecht geplaatst. Hierdoor kan het bedrijf in de huidige vorm zolang nog voortgezet worden. Wat betreft de mogelijke toekomstige functie in de vorm van het verlenen van zorg aan derden, hiervoor zal te zijner tijd een afweging gemaakt moeten worden, temeer omdat deze activiteiten vooralsnog niet concreet zijn en er derhalve geen afweging voor te maken valt. Wel is onder voorwaarden binnen de bestemming Wonen bij recht een beroep aan huis toegestaan en na afwijking eventueel een bedrijf aan huis.

Wat betreft de bebouwing op het perceel is aangesloten bij de bestaande bebouwing. Om het hoofdgebouw, de boerderij, is het bouwblok gelegd. De bijgebouwen zijn, conform de algemene regeling van het bestemmen van bijgebouwen binnen de woonbestemming, niet voorzien van een specifiek bouwblok. In de regels is opgenomen dat het bestaande oppervlak aan bijgebouwen is toegestaan. Daarmee wordt er dan ook niets afgedaan aan de bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

De agrarische bestemming van het perceel Schoolstraat 11 is terecht omgezet in een woonbestemming nu er sprake is van verplaatsing van het agrarische bedrijf. Dit is door de indiener van de zienswijze c.q. het betreffende bedrijf ook zo verwoord in de ruimtelijke onderbouwing die gebruikt is tijdens de procedure voor het onderbouwen van de noodzaak tot een nieuw bouwblok in het plan Buitengebied. Gelet op het feit dat nummer 8 gelegen is binnen het beschermd dorpsgezicht, is hier de bestemming Gemengd aan gegeven. Schoolstraat 11 ligt buiten het dorpsgezicht en heeft een 'gewone' woonbestemming gekregen. De agrarische activiteiten die tot op heden op het perceel worden uitgevoerd, kunnen, ondanks de wijziging naar de bestemming Wonen, gecontinueerd blijven. De bedrijfsvoering wordt door deze wijziging niet (extra) belemmerd in de uitoefening van de huidige activiteiten. Het gebruik van het perceel ten behoeve van agrarische activiteiten wordt onder het overgangsrecht gebracht.

Gelet op bovenstaande is de bestemming Wonen voor dit perceel terecht opgenomen.

Aanpassingsvoorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. G. en I. Hoogeweg, Dorpsstraat 6, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

Wij sturen u hierbij onze zienswijze over het gebruik van woningen in verband met de daarin verrichte nevenactiviteiten. Bij het ontstaan van het beschermde dorpsgezicht was de wens van de toenmalige gemeente Westerbork om eigenaren van monumentale panden de mogelijkheid te bieden naast bewoning een activiteit te ontwikkelen die binnen de sfeer van het beschermd dorpsgezicht paste. Het waardevolle dorp zou daarbij de normale leefbaarheid moeten behouden. Doel was kennelijk de aantrekkingskracht van het dorp, in verband met het waardevolle dorpsgezicht, meer inhoud te geven. De combinatie wonen en daarmee het dorp levend houden en uitoefenen van een ambacht of een vorm van kunst heeft Orvelte destijds daadwerkelijk tot een bijzonder dorp gemaakt.

In artikel 8 van het ontwerp bestemmingsplan geeft uw gemeente een toelichting/invulling van de mogelijkheid voor gemengde bestemming. Geleidelijk heeft zich de afgelopen jaren een ontwikkeling voorgedaan waarbij karakteristieke panden niet meer werden bewoond en/of aan het woningbestand werden onttrokken. Dit houdt het gevaar in dat de leefbaarheid in de gevarenzone komt. De aanpassing van het bestemmingsplan die nu wordt voorgesteld kan leiden tot een verdere terugloop van het inwonersaantal. Daarmee zal behoudens gedurende de periode van de seizoensgerichte activiteiten, sprake zijn van dode panden. De huidige ontwikkeling die al enigszins die kant op gaat, zou juist moeten worden tegengegaan. Al meerder jaren is leegstand een punt van zorg voor de inwoners van Orvelte, met name verhuur en functie van de boerderijen die eigendom zijn van de Stichting het Drents Landschap. Dit is weliswaar tussen gemeente en de VABO besproken, maar de resultaten zijn ons onbekend.

Wat gemengde doeleinden betreft kan de woning gecombineerd worden met **ondergeschikte nevenactiviteiten** in de vorm van ambachtelijke en/of dienstverlenende bedrijven. Op basis van een reactie tijdens de inloopavond zou de gemeente een afweging gemaakt hebben die geleid heeft tot een aanpassingsvoorstel, gemotiveerd door 'de wens om de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp te stimuleren, met name gelet op de relatief grote opstallen en het exploitabel houden van de gebouwen'. Maar dit aanpassingsvoorstel zal juist de tegenovergestelde werking hebben: de normale bewoning en daarmee de leefbaarheid in het dorp dreigt erdoor in het gedrang te komen. Het voorstel om de functie wonen los te laten van bedrijvigheid gepaard met de voorgestelde mogelijkheid van meerdere bedrijven per **bedrijfswoning** staat haaks op het uitgangspunt hoofdfunctie wonen met een mogelijkheid tot ondergeschikte nevenactiviteiten. Orvelte dreigt hierdoor een spookdorp te worden waarvan de poorten om 1800 uur dicht te gaan.

De VABO heeft in recent bestuurlijk overleg haar zorg uitgesproken over de voorgenomen ontkoppeling en door de VABO is ons meegedeeld dat de wethouder zal bevorderen dat de tekst wordt aangepast teneinde de geuite zorg weg te nemen. Het blijkt in feite niet de bedoeling van de gemeente de ontkoppeling toe te staan. Orvelte is ook een gewoon dorp en daarom willen wij de woonfunctie maximaal behouden en daarmee de leefbaarheid en vitaliteit voor nu en de toekomst te waarborgen.

Samenvattend is ons verzoek om

1. het aanpassingsvoorstel (het loslaten van de verplichte koppeling van een bedrijf aan een woning, als er een woning aanwezig is, mag dat alleen binnen de aanduiding

- 'hoofdgebouw' en mag er daarbinnen maximaal 1 woning aanwezig zijn) niet in het definitieve bestemmingsplan op te nemen
2. het gemeentelijk beleid te voeren dat streeft naar optimalisatie van het daadwerkelijk bewonen van de panden en het in stand houden van de leefbaarheid en vitaliteit van Orvelte;
 3. het wonen en de mogelijkheid van ondergeschikte nevenactiviteiten in evenwicht te houden, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie is.

Reactie gemeente

In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen de bestemming Gemengde doeleinden woningen al dan niet in combinatie met ondergeschikte bedrijfsactiviteiten toegestaan. Feitelijk zijn daarmee bedrijfsvormen die niet gecombineerd worden met het wonen of niet uitgeoefend worden door de bijbehorende bewoner van een woning niet toegestaan. In het voorontwerp bestemmingsplan is deze lijn overgenomen. Echter, tijdens de inloopavond over het voorontwerp werd aangegeven dat er ook bedrijven aanwezig zijn of moeten kunnen komen die geen binding met een woning hebben, maar wel in een behoefte voorzien. Ook is aangegeven dat er bij een woning meerdere bedrijfsruimtes zijn of moeten kunnen zijn die door verschillende gebruikers worden uitgebaat. Deze bedrijvigheid zou dan gevestigd zijn of moeten gaan zijn in (een deel van) de opstallen behorende bij de woning. Daarmee kunnen ook die opstallen nuttig gebruikt worden en zal de leegstand afnemen, zo was de reactie.

De bedrijfsactiviteiten in het dorp zorgen voor een versterking van het bedrijfs- en winkelaanbod en vergroten daarmee mede de levendigheid van het dorp. De gemeente wil dit stimuleren en heeft in het ontwerp bestemmingsplan dan ook binnen de bestemming Gemengd de verplichte koppeling met het wonen losgelaten. Hierdoor is het ook mogelijk dat een bedrijf zich als tweede bedrijf op een perceel vestigt, zonder dat de exploitant in de bijbehorende woning woont.

Het onbedoelde gevolg kan echter ook zijn dat er op de plek en in plaats van waar nu een woning aanwezig is, een bedrijfsactiviteit kan plaatsvinden. Hierdoor kan het aantal woningen in het dorp afnemen, wat de leefbaarheid negatief kan beïnvloeden. Dit is niet de bedoeling van de versoepeling van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven geweest. In die zin is de zienswijze gegrond en zal het bestemmingsplan aangepast worden. Tegelijkertijd is het nog wel steeds de bedoeling om enige versoepeling te houden voor het vestigen van bedrijfsactiviteiten.

Het voorstel is dan ook om binnen de bestemming Gemengd wel de beoogde verruiming van bedrijfsmogelijkheden in stand te laten, maar te voorkomen dat de woningen vervangen kunnen worden door een bedrijfsactiviteit. Dit wordt bereikt door aan de gebruiksregels van de bestemming Gemengd toe te voegen dat het niet is toegestaan dat een woonfunctie vervalt door het houden van bedrijfsactiviteiten, museale en culturele doeleinden, detailhandel en/of horecadoeleinden.

Aanpassingsvoorstel

Aan de gebruiksregels voor strijdig gebruik wordt toegevoegd artikel 8.5k: het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plekke van de specifieke bouwaanduiding 'hoofdgebouw' voor bedrijfsactiviteiten, museale en culturele doeleinden, detailhandel en/of horecadoeleinden als bedoeld in artikel 8.1 sub b, c, d respectievelijk e in het geval daardoor de woonfunctie vervalt.

3. G. en L. Koolschijn, Dorpsstraat 4, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

De inhoud van de zienswijze is exact gelijk aan die van de heer en mevrouw Hoogeweg, hierboven onder 3. genoemd. Voor de samenvatting en beantwoording verwijzen wij dan ook naar nummer 3.

4. P. en A. Nagtegaal, Dorpsstraat 11, 9441 PD te Orvelte (8 april ingediend).

De inhoud van de zienswijze is exact gelijk aan die van de heer en mevrouw Hoogeweg, hierboven onder 3. genoemd. Voor de samenvatting en beantwoording verwijzen wij dan ook naar nummer 3.

Ambtelijke aanpassingen

Tenslotte is er ambtelijk nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd. Deze zijn hieronder benoemd, waarbij tevens wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast.

Regels

1. Inhoudsopgave, bij artikel 4 '-' weghalen, is overbodig.
2. Bij inhoudsopgave ontbreekt artikel 20, deze toevoegen.
3. Artikel 6.2a2 de laatste 'e' weghalen bij 'uitsluitende'.
4. Artikel 8.1a weghalen 'alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hoofdgebouw''. Dit omdat er ook op het erf en bij de aanduiding 'bijgebouw' sprake mag zijn van woongebruik. Waar de woning mag zijn wordt al aangegeven in de bouwregels.
5. Artikel 8.2a1 hier ontbreekt na het tweede woord hoofdgebouw de apostrof. Toevoegen een ' na het tweede woord hoofdgebouw.
6. Artikel 8.2a5 ontbreekt, het gaat van 8.2a4 naar 8.2a6. Dit wijzigen in 8.2a5.
7. Artikel 8.6b verwijst naar 8.5e in plaats van naar 8.5f; wijzigen in 8.5f.
8. Artikel 18.4b, er zijn twee artikelen 18.4b's. De tweede 18.4b is 18.4c, dit wijzigen.
9. Artikel 27.1.1 etc opsomming wijzigen in 27.1a etc.

Toelichting

1. Blz. 30, 31 de opsomming van evenementen afstemmen op de regels in de definitie 1.33 (de nummering moet om en om met nummers en letters zijn).
2. Blz. 36 titel van de afbeelding is onjuist, dit moet zijn de uitsnede uit de provinciale Kaart Bodeminformatie.